

D I C T A M E N

Proyecto de urbanización o bien Proyecto de obras ordinarias

Carlos Pérez Lamas, arquitecto

Marzo 2011

DICTAMEN

relativo a si el proyecto en cuestión consiste en un Proyecto de Reurbanización o bien en un Proyecto de Obras Ordinarias

En primer lugar hay que decir que la denominación de “Proyecto de Reurbanización” es un término poco ortodoxo, o coloquial si se prefiere, que no se encuentra entre las denominaciones de los proyectos técnicos de obras públicas de urbanización que están sujetos a regulación normativa. En ese sentido coloquial la “reurbanización” de espacios públicos podría entenderse equiparable a la “rehabilitación” de edificios, que sí tiene definición propia y se refiere a las obras de reparación o de reforma que, conservando determinados valores existentes, tienen por objeto dotar de una nueva funcionalidad y además de forma compatible con aquellos valores asumidos.

Lo cierto es que en términos normativos solamente son conocidos dos tipos de proyectos: los *Proyectos de urbanización*, regulados por la legislación urbanística, y los *Proyectos de obras ordinarias*, en este caso obras de urbanización, regulados por la legislación específica de las administraciones públicas y en particular del régimen local.¹

No obstante, desde el punto de vista substancial en nada se diferencian los dos tipos de proyectos en cuanto a la naturaleza o características de las obras. En ambos proyectos se trata de las obras de pavimentación de espacios públicos, obra civil diversa, mobiliario urbano, arbolado y ajardinamiento, etc., y de la instalación de servicios urbanísticos, es decir, la dotación de infraestructura urbana (agua potable, electricidad, evacuación de aguas, telecomunicaciones, gas, etc.).

Tampoco hay diferencia substancial entre los dos tipos proyectos por la documentación que las normas respectivas les exigen, salvando matices según la gracia puntual de cada legislador. Se sobreentiende que, como proyectos técnicos que

¹ Se han estudiado para esta cuestión las normas siguientes relativas a proyectos:

- ☐ Llei d'Urbanisme de Catalunya, texto refundido por el Decreto Legislativo 1/2005
- ☐ Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decreto 305/2006)
- ☐ Ley 30/2007 de contratos del sector público
- ☐ Llei municipal i de règim local de Catalunya (Decreto Legislativo 2/2003)
- ☐ Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decreto 179/1995)

son, el diseño necesario y la realidad material que se pretende construir es lo mismo en uno y otro tipo de proyecto. Por esta razón, la documentación técnica del proyecto siempre ha de estar formada, si hacemos una enumeración básica, por lo siguiente:

- una Memoria con posibilidad de anejos,
- los planos de conjunto y de detalle,
- el Pliego de condiciones o prescripciones técnicas
- y el Presupuesto de las obras, habiendo determinado por separado los Cuadros de precios descompuestos y unitarios además de las Mediciones.

En este sentido, el proyecto en cuestión se puede decir que comprende todos los documentos necesarios para cumplir lo exigido en una y otra legislación aplicable.

En definitiva, creemos que las diferencias entre *Proyecto de urbanización* y *Proyecto de obras ordinarias de urbanización* son más bien de tipo formal, por ejemplo la finalidad que le otorga su legislación reguladora o los procedimientos administrativos.

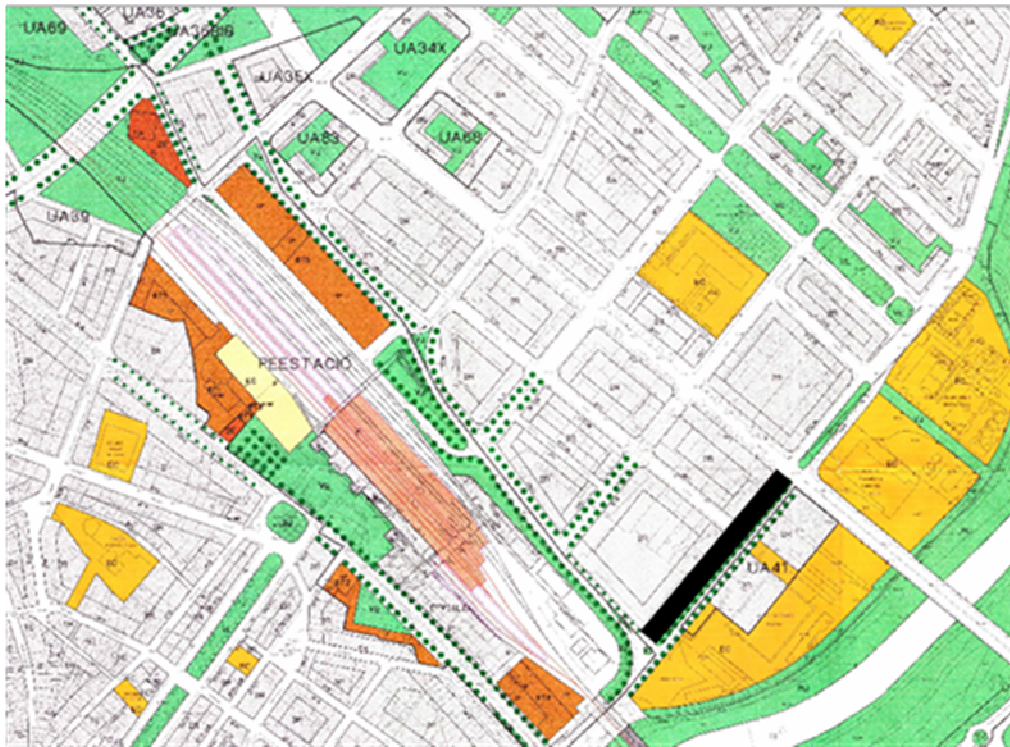
Atendiendo pues a estos otros aspectos, y después de haber analizado el contenido del proyecto en cuestión, la visita de las obras y los datos del expediente, se han comparado las diversas regulaciones normativas entre sí y con relación al proyecto.

Con todo ello, se llega a la conclusión de que este proyecto de iniciativa del Ayuntamiento se trata de un *Proyecto de obras ordinarias de urbanización*, en base a lo siguiente:

- No puede tratarse de un *Proyecto de urbanización* si no desarrolla las determinaciones sobre urbanización que hubiera previsto algún plan urbanístico, para lo cual debería estar aprobado este plan y además las obras previstas deberían referirse como mínimo al ámbito de un polígono de actuación urbanística (o Unidad de Actuación UA), o al de un sector de planeamiento derivado, cuya delimitación tendría que estar aprobada previamente.

La memoria del proyecto en cuestión no cita ninguno de estos extremos. Y consultando el Plan General del municipio (véase fragmento del plano) no se aprecia que el tramo de calle objeto del proyecto (marcado en negro) esté incluido en ningún ámbito de actuación urbanística delimitado.²

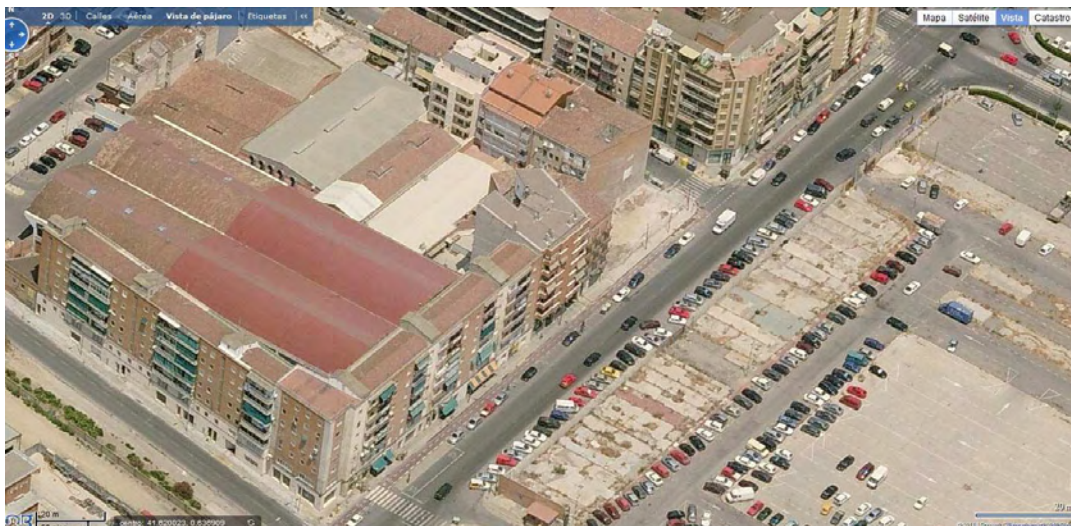
² Se desconoce si hay algún otro plan urbanístico que pudiera afectarle: algún *Plan especial* o de *mejora urbana* que se hubiera redactado con posterioridad al Pla General.



- El proyecto en cuestión no tiene por lo tanto finalidad urbanística. Esto es, no pretende la dotación de todos los elementos y servicios exigidos por la legislación y los planes urbanísticos como urbanización mínima para que los terrenos edificables se conviertan en solares.

Por ejemplo, este proyecto no contiene dos servicios urbanísticos imprescindibles, como son la red de distribución de energía eléctrica y la red de saneamiento o colectores de aguas residuales.

- La zona y más concretamente el tramo de calle objeto del proyecto ya se hallaba consolidado por la urbanización existente, incluso dos manzanas que le dan frente ya estaban consolidadas por la edificación (véase la foto de antes de las obras que se acompaña).



Podría pensarse, sin embargo, que no todos los elementos o servicios obligatorios urbanísticamente fueran necesarios, que ya solamente faltase alguno, o fuera inadecuado, por lo cual bastaría un proyecto de carácter urbanístico pero de menor alcance en su finalidad, esto es, sencillamente para acabar o completar la urbanización existente, cosa que siempre es posible cuando se trata del suelo urbano consolidado. Pero en este supuesto no tendría mucho sentido la renovación absoluta de toda la pavimentación existente, tanto de la calzada como de las aceras y del encintado de éstas.

- Cabría la posibilidad, también en el supuesto de un proyecto de carácter urbanístico, que se tratase solamente de las denominadas *obras básicas de urbanización*. Pero en este caso no se incluirían la pavimentación, alumbrado público, arbolado, mobiliario urbano y otros elementos superficiales como sí hace el proyecto en cuestión. A la inversa, si se tratase de *obras de urbanización complementarias* el proyecto correspondiente, de carácter urbanístico, no dispondría los servicios públicos básicos, por ejemplo la red de agua potable como sí hace el proyecto en cuestión.
- En lo relativo al procedimiento de tramitación, si se tratase de un proyecto de urbanización de carácter urbanístico, su aprobación inicial por el Ayuntamiento requiere, al menos en teoría (art. 96.3 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña), la elaboración de un Anteproyecto de las obras previstas (como mínimo las *obras básicas de urbanización*) cuya finalidad es la consulta y el intercambio de información con otros organismos públicos y las compañías suministradoras y

distribuidoras de servicios. Sin embargo, no parece que dicho documento y trámite urbanístico se hayan realizado.

- La financiación de las obras del proyecto en cuestión parece ser enteramente a cargo de fondos públicos, cosa extraña si se tratase de obras urbanísticas, que son sufragadas generalmente en su mayor parte con cargo a los propietarios particulares de los terrenos edificables.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior es por lo que se deduce que no se trata de un *Proyecto de urbanización* de índole urbanística, sino de un *Proyecto de obras ordinarias* de urbanización. I por su contenido concreto, de acuerdo con la legislación administrativa, podría clasificarse entre los denominados *proyectos de reforma para la mejora o modernización* de la urbanización.

En Barcelona, 27 de marzo de 2011

Carlos Pérez Lamas
Arquitecto